UP|DATE

Informationen aus dem Treuhandbereich Ausgabe 2 | 13

IHR TREUHANDPARTNER

TREUHAND | SUISSE

Schweizerischer Treuhänderverband
Sektion Zürich

www.treuhandsuisse-zh.ch

FOKUS

» Hypotheken im Rentenalter: Wenn das Eigenheim zur Belastung wird

MEHRWERTSTEUERN

» Praxisänderung: Erstellen von Bauwerken

PRAXIS

» Neuste Entwicklungen beim Dauerbrenner Lohn vs. Dividende

KURZNEWS

» Vergessene Freizügigkeitskonten aufspüren

» Mehrwertabgabe nach revidiertem Raumplanungsgesetz

FOKUS

HYPOTHEKEN IM RENTENALTER: WENN DAS EIGENHEIM ZUR BELASTUNG WIRD

Reicht das Einkommen im dritten Lebensabschnitt zur Deckung der Hypotheken? Ein Rechenbeispiel:

Seit Kurzem beziehen Herr und Frau Feierabend ihre Pension. Den Ruhestand geniessen die beiden in ihrem schmucken Einfamilienhaus. Die Liegenschaft hat einen Wert von 1,6 Millionen CHF und ist mit Hypotheken von 800 000 CHF belehnt. Gemeinsam erhält das Ehepaar eine AHV-Rente von 42 000 CHF pro Jahr. In der Pensionskasse haben die beiden 900 000 CHF angespart. Davon beziehen sie keine Rente, sondern das Kapital. Bei einer Verzinsung von 1 % beträgt der Vermögensertrag 9000 CHF. Als jährliches Einkommen stehen den Feierabends somit 51 000 CHF zur Verfügung. Reicht das, um die Hypothek zu decken?

Hypothekarzins, Unterhalt und Amortisation

In der Regel gewähren Banken die Finanzierung einer Immobilie nur dann, wenn die Kosten 33 % des Einkommens des Besitzers nicht übersteigen. Dies soll verhindern, dass er in eine Kostenfalle gerät. Die Modellrechnung des Finanzinstituts muss die Tragbarkeit nachweisen. Unabhängig von der aktuellen Marktsituation geht diese von einem Hypothekarzins von 4,5 bis 5 % aus. Hinzu kommen 1 % des Verkehrswerts für den Unterhalt und 2 % für die Amortisation der Hypothek sowie allfällige mit der Liegenschaft verbundene Steuern. In den meisten Fällen verzichten Banken bei Kunden im Rentenalter auf die Amortisation, das verringert die kalkulatorischen Kosten. Trotzdem reicht das Einkommen der Feierabends nicht aus, um 40 000 CHF für die Hypothekarzinsen (Zinssatz von 5 %) sowie 16 000 CHF für den Unterhalt zu decken: Statt den notwendigen 56 000 CHF stehen ihnen nur 51 000 CHF zur Verfügung.

Verrentung des Vermögens bei der Pensionskasse

In solchen Fällen kann die Bank das Kapital bei der Pensionskasse in Einkommen umrechnen – die Rede ist von einer Verrentung. Verwendet das Finanzinstitut den Um- »

wandlungssatz des BVG von 6,8 %, ergibt sich bei dem PK-Vermögen von 900 000 CHF ein fiktives Einkommen von 61 200 CHF. Zusammen mit der AHV-Rente ergibt sich für die Tragbarkeitsrechnung ein massgebendes Einkommen von 103 200 CHF. Ein Drittel davon beträgt 34 400 CHF. Auch dieses Einkommen ist immer noch deutlich zu tief, um die Hypotheken gemäss Tragbarkeitsrechnung zu finanzieren. Den fiktiven Kosten von 56 000 CHF müsste ein massgebliches Einkommen von 168 000 CHF gegenüberstehen. Die effektiven Kosten bei einem tatsächlich deutlich tieferen Hypothekarzins spielen bei dieser Berechnung keine Rolle.

Zweite Hypothek amortisieren

Aufgrund der strengen bankinternen Weisungen müssen Hausbesitzer im Rentenalter damit rechnen, dass ihr Finanzinstitut auf einer Amortisation der Hypotheken besteht. Damit die Tragbarkeit gegeben ist, müssten auch die Feierabends ihre zweite Hypothek vollständig amortisieren. Danach wäre das Ehepaar durch den Immobilienbesitz zwar wohlhabend, verfügte aber kaum über flüssige Mittel. Die Abzahlung würde den grössten Teil des PK-Vermögens aufbrauchen. Nun stehen die Feierabends seit Jahren in einer guten Beziehung zu ihrem Bankberater, der ihre Verlässlichkeit kennt und ein Risiko ausschliessen kann. Ein gutes Vertrauensverhältnis mit der Hausbank ist wichtig. Falls für Renovationen oder Umbauten des Hauses eine Aufstockung der Hypothek nötig ist, empfiehlt es sich, diese noch während des Erwerbslebens vorzunehmen.

Wie das Beispiel der Feierabends zeigt, sollte die zweite Hypothek beim Eintritt in den dritten Lebensabschnitt abbezahlt sein. Nur so lassen sich unschöne Überraschungen durch die neue Tragbarkeitsrechnung vermeiden, und einem unbeschwerten dritten Lebensabschnitt steht nichts im Weg. Ihr Treuhänder berät Sie bei allen Fragen zur Altersvorsorge und zur sorgenlosen Eigenheimfinanzierung. »

MEHRWERTSTEUERN

PRAXISÄNDERUNG: ERSTELLEN VON BAUWERKEN

Am 10. April 2013 hat die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) die definitive Fassung der MWST-Praxis-Info 05 im Internet publiziert. Diese enthält Praxisänderungen und -präzisierungen zur MWST-Branchen-Info 04, «Baugewerbe». Die Anpassungen erfolgten, weil die am 1. Januar 2010 eingeführte Praxis der ESTV bei der Erstellung von Immobilien immer wieder stark kritisiert worden war. Der baugewerbliche Eigenverbrauch wurde damals abgeschafft, es ergaben sich aber neue Abgrenzungsprobleme zwischen steuerbaren werkvertraglichen Lieferungen und von der Steuer ausgenommenen Immobilienverkäufen.

Was ist zu beachten?

Die MWST-Branchen-Info 04 enthielt Kriterien wie z. B. Anzahlungen von 30 % vor bezugsbereiter Fertigstellung oder Mehrkosten von mehr als 5 bzw. 7 % aufgrund von individuellen Käuferwünschen des angebotenen Pauschalpreises. Diese sind für die Abgrenzung zwischen steuerbaren werkvertraglichen Lieferungen und von der Steuer ausgenommenen Verkäufen von Bauwerken nun nicht mehr relevant. Sind neu erstellte Bauwerke und/oder Objekte sowie Umbauten für den Verkauf bestimmt, ist bei der Veräusserung zwischen einer von der Steuer ausgenommenen und einer steuerbaren Immobilienlieferung zu unterscheiden. Der Abschluss des entsprechenden Kauf- oder Vorvertrags ist für diese unterschiedliche Qualifikation massgeblich entscheidend. Beim Verkauf eines Grundstücks, auf dem der Verkäufer einen Neubau erstellt oder einen Umbau realisiert, gilt das Datum der Vertragsunterzeichnung als Stichtag. Erfolgt die Verurkundung des Kauf- oder Vorvertrags und/oder der Abschluss eines Werkvertrags vor Beginn der Aushubarbeiten bzw. vor Baubeginn, liegt eine steuerbare Immobilienlieferung vor. Alle anderen Fälle gelten als von der Steuer ausgenommene Immobilienlieferung. Alle nicht öffentlich beurkundeten Vorverträge mit Reservierungszahlungen sind für die Beurteilung nicht relevant. Diese Voraussetzungen für eine steuerliche Beurteilung gelten auch bei einem Baurecht.

Bei einer steuerbaren Immobilienlieferung kann der Verkäufer auf den Aufwendungen für die Erstellung oder den Umbau eines Bauwerks und/oder Objekts die Vorsteuern geltend machen. Ist eine Zuordnung der Vorsteuern nach der Drei-Topf-Methode oder eine andere sachgerechte Zuweisung nicht möglich, lässt die ESTV aus praktischen Überlegungen eine annähernde prozentuale Vorsteuerzuweisung gemäss den erzielten Entgelten der einzelnen Objekte (inkl. Wert des Bodens) zu.

Gehört der Boden bereits dem Käufer oder einem Dritten, liegt immer eine steuerbare Immobilienlieferung vor. Anders verhält es sich, wenn der Verkäufer des Bodens (Dritter) und der Bauunternehmer (Generalunternehmer, Investor) eng verbundene Personen sind. Als solche gelten Inhaber einer Beteiligung von mind. 10 % oder ihnen nahestehende Personen. In diesem Fall gelten die gleichen Kriterien, wie wenn der Veräusserer des Bodens und des Objekts die gleiche Person wären (vgl. Absatz «Was ist zu beachten?»).

Für eine Überbauung oder eine einzelne Teiletappe einer Überbauung ist der Baubeginn

immer pro Bauwerk, z. B. Ein- oder Mehrfamilienhaus, Doppelhäuser, Reihenhauszeilen oder Einstellhalle (gemeinsames Bauwerk) festzulegen. Der Baubeginn gilt somit nicht generell für eine Überbauung oder einzelne Teiletappen einer Überbauung.

Bei Bauten mit unterschiedlich zu qualifizierenden Objekten, d. h. als von der Steuer ausgenommene oder steuerbare Immobilienlieferungen, spricht man von einem «gemischten» Bauwerk. Die Vorsteuern auf den Aufwendungen für die Erstellung des Bauwerks sind sachgerecht zu korrigieren. Erbringt der Veräusserer selber Bauleistungen, sind die Vorsteuern für die gemischte Verwendung der Infrastruktur zu korrigieren. Handelt es sich lediglich um Überwachungstätigkeiten (z. B. bei Investoren), lässt die ESTV eine Vereinfachung zu. Diese beträgt pauschal 0,02 % der Einnahmen, die mit dem Verkauf der von der Steuer ausgenommenen Immobilienlieferungen (exkl. Wert des Bodens) erzielt wurden.

Bauwerke mit Baubeginn vor dem 31. Dezember 2009 unterliegen dem alten Recht (MWSTG bis 31. Dezember 2009). Bei einem Baubeginn zwischen dem 1. Januar 2010 und dem 30. Juni 2013 ist wahlweise die neue oder die bisherige Praxis anwendbar. Bei Baubeginn ab dem 1. Juli 2013 gilt nur noch die neue Regelung. Das Wahlrecht kann nur pro Bauwerk und nicht pro Objekt ausgeübt werden.

Können Sie innerhalb der Verjährungsfrist aufgrund der oben erwähnten Wahlfreiheit gegenüber der ESTV nachträglich Steueransprüche geltend machen, so haben Sie dies mit der Korrekturabrechnung pro Abrechnungsperiode vorzunehmen. Ihr Treuhänder unterstützt Sie bei der Korrekturabrechnung und berät Sie umfassend bei allen Fragen zur Mehrwertsteuer. »

PRAXIS

NEUSTE ENTWICKLUNGEN BEIM DAUERBRENNER LOHN VS. DIVIDENDE

Die Einführung der privilegierten Besteuerung von Gewinnausschüttungen (Dividenden) aus Kapitalgesellschaften und tiefere Gewinnsteuersätze für Kapitalgesellschaften machen den Dividendenbezug – gegenüber dem «klassischen» Lohnbezug – attraktiver. Im Vergleich zum Lohneinkommen werden Dividenden reduziert besteuert, und sie sind nicht AHV-pflichtig. Mit einer durchdachten Bezugsstrategie der Unternehmensgewinne als Lohn- und Dividendenbezüge lassen sich Steuern und Sozialabgaben einsparen und Einbussen im Vorsorgefall vermeiden.

Ausgleichskasse kann Dividenden in AHV-pflichtigen Lohn umqualifizieren

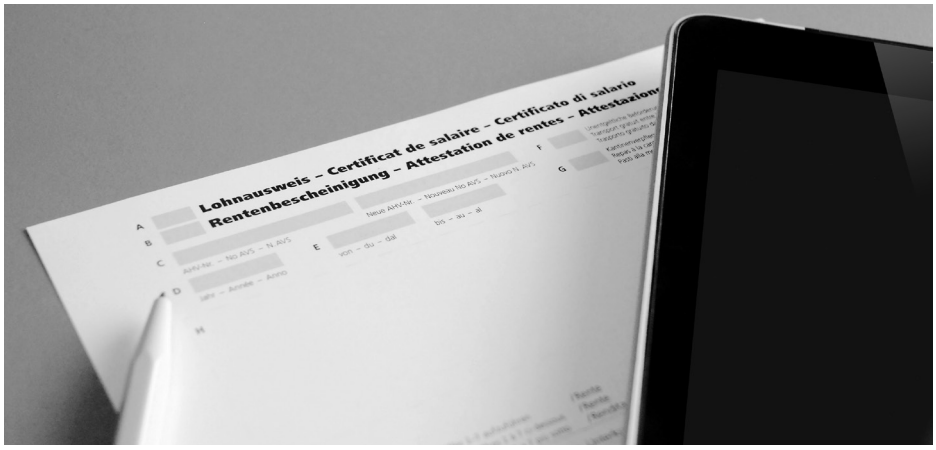
Durch die oben genannten Neuerungen halten im Betrieb mitarbeitende Aktionäre oder Gesellschafter ihren Lohn zugunsten von Dividendenausschüttungen tief. Den Gesellschaften kommt bei der Aufteilung von Lohn- und Dividendenbezügen ein erheblicher Ermessensspielraum zu, gleichwohl ist in der Praxis die Umqualifikation von Dividenden in AHV-pflichtigen Lohn durch die Ausgleichskasse immer wieder ein Thema. Gemäss Rechtsprechung darf eine Dividende nur dann in AHV-pflichtigen Lohn umqualifiziert werden, wenn ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der erbrachten Arbeitsleistung und dem Lohn bzw. zwischen dem eingesetzten Vermögen und der Dividende besteht. Geleistete Arbeit ist funktions- und branchenüblich angemessen zu entschädigen. Für eine Beurteilung sind neben dem zeitlichen Umfang auch die Verantwortung, das Know-how und die Erfahrung des mitarbeitenden Anteilinhabers zu berücksichtigen. Zudem ist für das investierte Kapital ein angemessener Vermögensertrag zu vergüten. Als angemessen gilt die Dividende gemäss Wegleitung der Sozialversicherungsbehörden, wenn die gesamte Dividendenausschüttung im Verhältnis zum Steuerwert der Beteiligung (sogenannter Eigenkapitalertrag) weniger als 10 % beträgt. Übersteigt der Eigenkapitalertrag diese Limite, gelten die Dividenden vermutungsweise als überhöht. In diesen Fällen darf eine Umqualifikation der Dividenden in Lohn jedoch höchstens bis zur Höhe des branchenüblichen Gehalts erfolgen.

Bundesgerichtsentscheid gegen Lohnaufrechnung bei einer Substanzdividende

Im Oktober 2012 beurteilte das Bundesgericht den Fall eines Alleinaktionärs aus dem Kanton Obwalden. Dieser hatte in den letzten Jahren einen Lohn bezogen, der unter dem Branchendurchschnitt lag, gleichzeitig liess er sich einen grösseren Betrag als Dividende auszahlen. Der Eigenkapitalertrag betrug in einzelnen Jahren bis zu 36 %. Das Bundesgericht entschied gegen die Ausgleichskasse Obwalden und verneinte eine Lohnaufrechnung. Es begründete den Entscheid damit, dass die zu beurteilenden Dividendenausschüttungen auf angehäuften Gesellschaftsgewinnen basieren, die in den 1990er-Jahren generiert wurden (Substanzdividenden). Der Alleinaktionär hatte in diesen Jahren jeweils einen branchenüblichen Lohn bezogen. Die Behörden taxierten die früher erzielten Gewinne als angemessen und somit als einen nicht der AHV unterliegenden Vermögensertrag. Somit liess sich eine Umqualifikation der Gewinne im Ausschüttungszeitpunkt nicht mehr rechtfertigen.

Fazit

Die geltenden Limiten sind für die Bezugsstrategie nur ein Anhaltspunkt, sie ersetzen die Detailanalyse nicht. Auf jeden Fall empfiehlt sich eine langfristige und gesamtheitliche Planung. Bei der Frage, ob Lohn oder Dividende, ist auch an die Vorsorgeplanung zu denken. Nur wer alle Aspekte eingehend prüft, kann sich über die heutige Reduktion der Abgabenlast freuen und wird im Vorsorgefall nicht durch eine Einbusse der Leistungen enttäuscht. Ihr Treuhänder kann Ihnen bei Anliegen und Fragen zur Bezugsstrategie und zur Altersvorsorge kompetent Auskunft geben und Sie umfassend beraten. »



KURZNEWS

MEHRWERTABGABE NACH REVIDIERTEM RAUMPLANUNGSGESETZ

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Volk das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) an. Die Gesetzesänderung beinhaltet unter anderem die Mehrwertabgabe, die einige Kantone schon erheben und die neu für alle Kantone gilt. Es wird mit der Inkraftsetzung des Bundesgesetzes per 1. Januar 2014 gerechnet.

Wird bisher ausserhalb der Bauzone gelegenes Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, erheben die Kantone inskünftig eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 %. Die Abgabe wird fällig, wenn das neu eingezonte Grundstück verkauft oder überbaut ist. Die Einnahmen sollen unter anderem Eigentümer entschädigen, deren Bauland zurückgezont werden muss.

Die Kantone müssen bis zum 31. Dezember 2018 die gesetzlichen Grundlagen schaffen. Einige Kantone werden einen höheren Satz als das Minimum von 20 % einführen. Eine Reihe von Kantonen wird die Mehrwertabgabe früher in Kraft setzen, andere erst später. Die Kantone Basel-Stadt, Neuenburg, Genf und Thurgau erheben sie bereits. Der Kanton Basel-Stadt verlangt seit 1977 eine Abgabe, die heute 50 % beträgt. Einige Fragen des Übergangsrechts sind noch ungeklärt. Für betroffene Grundeigentümer ist die konkrete Umsetzung der Mehrwertabgabe im jeweiligen Kanton entscheidend. »

VERGESSENE FREIZÜGIGKEITSKONTEN AUFSPÜREN

Wer eine allfällige Beitragslücke in der Pensionskasse mit Nachzahlungen schliessen will, muss zuvor bestehende Freizügigkeitsleistungen begleichen. Wer öfter die Stelle gewechselt hat und nicht mehr sicher ist, ob PK-Beiträge ausbezahlt oder auf ein Freizügigkeitskonto überwiesen worden sind, bekommt bei der Zentralstelle 2. Säule in Bern Hilfe. Sie ist über vergessene und kontaktlose Guthaben informiert. Sämtliche Organisationen für die berufliche Vorsorge sowie Einrichtungen, die Freizügigkeitskonten oder -policen führen, müssen der Zentralstelle verwaiste Guthaben regelmässig melden. Wer nach entsprechenden Geldern sucht, legt seinem Rechercheauftrag im Idealfall Kopien von Dokumenten bei (Arbeitsvertrag, Lohn- oder AHV-Ausweis bzw. Versicherungsausweis der 2. Säule), die ehemalige Arbeitsverhältnisse belegen. Wird die Zentralstelle fündig, kann der Gesuchsteller seine Ansprüche direkt bei der angegebenen Einrichtung einfordern. Diese entscheidet, ob eine Auszahlung erfolgen kann. Die Dienstleistung der Zentralstelle 2. Säule ist – im Gegensatz zu privaten Firmen – kostenlos.
www.zentralstelle.ch, 031 380 79 75 »

Achten Sie bei der Wahl Ihres Treuhandpartners auf das Signet TREUHAND | SUISSE – das Gütesiegel für Fachkompetenz und Vertrauenswürdigkeit.

Herausgeber: TREUHAND | SUISSE, Schweizerischer Treuhänderverband Sektionen Zentralschweiz, Basel-Nordwestschweiz, Bern, Graubünden, Ostschweiz und Zürich. Druck: SWS Medien AG Print, Sursee. Erscheinungsweise: 3 × jährlich.

Haben Sie Fragen zu den in dieser Ausgabe behandelten Themen oder anderen Treuhandbelangen?
Wenden Sie sich damit an Ihren TREUHAND | SUISSE-Partner.

TREUHAND | SUISSE

www.treuhandsuisse.ch
Schweizerischer Treuhänderverband